

第4版の変更点（第3版比）

変更後	変更前
<p>第3 対象となる建築主</p> <p>環境性能評価書の作成及び交付義務の対象となる建築主は、建築物環境計画書制度で計画書届出義務の対象となる建築物（延べ面積 2,000 m²以上の建築物の新築等）のうち、<u>住宅以外の用途（工場等の用途を除く。）の延べ面積の合計が 2,000 m²以上の建築物（以下、「非住宅用途特定建築物等」という。）で、売買・賃貸等をしようとする部分の延べ面積が、一の契約につき 300 m²以上となる建築主です。</u></p>	<p>第3 対象となる建築主</p> <p>環境性能評価書の作成及び交付義務の対象となる建築主は、建築物環境計画書制度で計画書届出義務の対象となる建築物（延べ面積 2,000 m²以上の建築物の新築等）のうち、延べ面積 10,000 m²超（以下「特別大規模特定建築物」という。）かつ住宅以外の用途（工場等の用途を除く。）の床面積の合計が 2,000 m²以上の建築物の建築主です。</p>
<p>第4 制度の内容</p> <p>1 環境性能評価書の作成及び交付（条例第 23 条の4、規則第 13 条の4）</p> <p>（1）<u>特定建築主</u>（特定建築物の新築等をしようとする者をいう。）又は条例第 23 条第 1 項に規定する工事完了の届出（以下「完了届」という。）を行った<u>特定建築主</u>（以下「<u>特定建築物工事完了届出者</u>」という。）は、次の場合に、それぞれに応じた相手方に対して環境性能評価書を作成し、交付しなければなりません。</p> <p>ア <u>非住宅用途特定建築物等の全部又は一部を売却する場合</u> 買受人に交付</p> <p>イ <u>非住宅用途特定建築物等の全部又は一部を賃貸する場合</u> 賃借人に交付</p> <p>ウ <u>非住宅用途特定建築物等の全部又は一部に係る信託受益権を譲渡する場合</u> 譲受人に交付</p> <p>（2）次の場合には、交付を省略することができます。</p> <p>ア 同一の買受人、賃借人又は信託の受益権の譲受人（以下「買受人等」という。）に売却、賃貸又は信託の受益権の譲渡（以下「売却等」という。）しようとする非住宅用途特定建築物等の延べ面積の合計が <u>300 m²未満の場合</u></p> <p>イ （第3版のとおり）</p>	<p>第4 制度の内容</p> <p>1 環境性能評価書の作成及び交付（条例第 23 条の4、規則第 13 条の4）</p> <p>（1）<u>特別大規模特定建築主</u>（特別大規模特定建築物の新築等をしようとする者をいう。）又は条例第 23 条第 1 項に規定する工事完了の届出（以下「完了届」という。）を行った<u>特別大規模特定建築主</u>（以下「<u>特別大規模特定建築物工事完了届出者</u>」という。）は次の場合に、それぞれに応じた相手方に対して環境性能評価書を作成し、交付しなければなりません。</p> <p>ア 全部又は一部を売却する場合 買受人に交付</p> <p>イ 全部又は一部を賃貸する場合 賃借人に交付</p> <p>ウ 全部又は一部に係る信託受益権を譲渡する場合 譲受人に交付</p> <p>（2）次の場合には、交付を省略することができます。</p> <p>ア 同一の買受人、賃借人又は信託の受益権の譲受人（以下「買受人等」という。）に売却、賃貸又は信託の受益権の譲渡（以下「売却等」という。）しようとする住宅以外の用途（工場等の用途を除く）の床面積の合計が 2,000 m²未満の場合</p> <p>イ （略）</p>

第4版の変更点（第3版比）

<p>第5 手続き等の流れ</p> <p>1 交付義務期間内に建物の一部について売却、若しくは信託受益権の譲渡がない場合又は賃貸する場合</p> <p>(1) (第3版のとおり)</p> <p>(2) 同一借主に賃貸する面積が <u>300 m²未満</u>の場合は、交付等が不要です。ただし、既に賃貸しており、その部分と今回賃貸する部分を合計した面積が新たに <u>300 m²以上</u>になった場合には、交付等が必要です。</p>	<p>第5 手続き等の流れ</p> <p>1 交付義務期間内に建物の一部について売却、若しくは信託受益権の譲渡がない場合又は賃貸する場合</p> <p>(1) (略)</p> <p>(2) 同一借主に賃貸する面積が <u>2,000 m²未満</u>の場合は、交付等が不要です。ただし、既に賃貸しており、その部分と今回賃貸する部分を合計した面積が新たに <u>2,000 m²以上</u>になった場合には、交付等が必要です。</p>
<p>第6 表示項目と評価の概要</p> <p>1 <u>建築物の概要</u></p> <p><u>評価書の交付対象となる非住宅用途特定建築物等の概要が記載されます。</u></p> <p>2 <u>建築物の環境性能</u></p> <p><u>星印による評価及び評価日</u></p> <p><u>環境性能評価書作成基準に基づく星印による評価を記載します。評価日は、当該非住宅用途建築物について、エネルギー消費性能の値を算出した日とします(変更届を提出し、評価に変更があった場合にあっては、変更した値の算出日。)</u></p> <p>1 断熱性能</p> <p>日射による熱取得の低減並びに室内外の温度差による熱取得及び熱損失の低減に係る事項について評価します。BPI (Building Palstar Index) の値で判断します。評価は高い方から、<u>★★★、★★☆、★☆☆、☆☆☆</u>の4段階です。評価書には、<u>星印による評価のほか、当該建築物のBPIの値を記載し、その値が基準値に比してどの位置にいるのかを表示します。</u></p>	<p>第6 表示項目と評価の概要</p> <p>1 断熱性能</p> <p>日射による熱取得の低減並びに室内外の温度差による熱取得及び熱損失の低減に係る事項について評価します。BPI (Building Palstar Index) の値で段階を判断します。</p>

第4版の変更点（第3版比）

配慮指針別表第1（住宅以外の用途）		環境性能評価書	
細区分	建築物評価基準の段階	項目名	評価及び表示方法
建築物外皮の熱負荷抑制	3	断熱性能	★★★
	2		★★☆
	1		★☆☆
	評価基準に適合しない		☆☆☆
	評価基準を適用しない		—

2 エネルギー消費性能

効率的なエネルギー利用のために行う設備機器のシステム及び制御のシステムの構築に係る事項について評価します。BEI（Building Energy-efficiency Index）で判断します。ここで用いる BEI は、再生可能エネルギーによる削減量を考慮しない BEI であることに注意します。評価は高い方から、★★★★★★、★★★★★★☆、★★★★★★☆☆、★★★★☆☆☆☆、★★★★☆☆☆☆までの5段階です。評価書には、星印による評価のほか、当該建築物の BEI の値を記載し、その値が段階に対してどの位置にいるのかを表示します。

また、BELS において一棟又は住宅以外の用途全体で ZEB の要件に適合している場合、その旨を表示することが可能です（任意）。

2 設備の省エネルギー

効率的なエネルギー利用のために行う設備機器のシステム及び制御のシステムの構築に係る事項について評価します。BEI（Building Energy-efficiency Index）で段階を判断します。

また、BELS において一棟又は住宅以外の用途全体で ZEB の要件に適合している場合、その旨を表示します。

第4版の変更点（第3版比）

配慮指針別表第1（住宅以外の用途）		環境性能評価書	
細区分	建築物評価基準の段階	項目名	評価及び表示方法
設備システムの 高効率化	3	エネルギー消費性能	非住宅用途 B E I （ただし、再生可能エネルギーによる削減量を考慮しない B E I とする。）の値に応じて次のとおりとする。 0.5 以下の場合 ★★★★★★ 0.5 を超え 0.6 以下の場合 ★★★★★☆ 0.6 を超え 0.7 以下の場合 ★★★★☆☆ 0.7 を超え 0.8 以下の場合 ★★★☆☆☆ 0.8 を超え 0.9 以下の場合 ★★☆☆☆☆
	2		
	1		

3 再生可能エネルギーの利用

（1）再生可能エネルギーの変換利用

建築物の周辺地域の状況に応じて、再生可能エネルギーを電気又は熱に変換して利用するために行う事項について評価します。評価は高い方から、**★★★★、★★☆、★☆☆、☆☆☆**の4段階です。全量売電している場合（当該建築物で使用しない場合）には本項目の評価を適用しません。

評価書には、星印による評価のほか、当該建築物に設置した再生可能エネルギー利用設備の定格出力を記載します。

3 再生可能エネルギーの利用

（1）再生可能エネルギーの変換利用

建築物の周辺地域の状況に応じて、再生可能エネルギーを電気又は熱に変換して利用するために行う事項について評価します。再生可能エネルギーの発電容量、熱利用容量等で段階を判断します。

第4版の変更点（第3版比）

配慮指針別表第1（住宅以外の用途）		環境性能評価書	
細区分	建築物評価基準の段階	項目名	評価及び表示方法
再生可能エネルギーの変換利用	3	再生可能エネルギーの変換利用	★★★
	2		★★☆
	1		★☆☆
	評価基準に適合しない		☆☆☆
	評価基準を適用しない		—

（2）電気の再エネ化率

建築物で使用する電気の再エネ化率を評価します。この項目は任意評価項目です。再エネ化率は、指針別表1に掲げる計算方法により算出します。評価は★★★、★★☆、★☆☆、☆☆☆の4段階です。評価書には、星印による評価のほか、電気の再エネ化率の値とその内訳の割合を記載します。

配慮指針別表第1（住宅以外の用途）		環境性能評価書	
細区分	建築物評価基準の段階	項目名	評価及び表示方法
電気の再エネ化率	3	電気の再エネ化率	★★★
	2		★★☆
	1		★☆☆
	評価基準に適合しない		☆☆☆
	記載を省略		—

（2）再生可能エネルギー電気の受入れ

再生可能エネルギー電気の受入れに係る事項について評価します。再生可能エネルギー電気のCO2排出係数及び再生可能エネルギー利用率（再生可能エネルギー利用率に限り電力メニューも可）の数値で段階を判断します。

第4版の変更点（第3版比）

4 長寿命化

(1) 維持管理、更新、改修、用途の変更等の自由度の確保及び建設資材の再使用対策

社会の変化に適切に対応し建築物の長寿命化を図るために行う建築物の維持管理、更新、改修、用途の変更等の自由度の確保に係る事項及び資源の適正利用のために行う事項について評価します。躯体以外の劣化対策に係る事項、大型機器の搬出入に係る事項、その他に係る事項及び建設資材の再使用対策等に係る事項の取組状況で判断します。評価は★★★、★★☆、★☆☆、☆☆☆の4段階です。評価書には、評価項目の得点の合計（13点満点）を記載します。

配慮指針別表第1（住宅以外の用途）		環境性能評価書	
細区分	建築物評価基準の段階	項目名	評価及び表示方法
維持管理、更新、改修、用途の変更等の自由度の確保及び建設資材の再使用対策	3	維持管理、更新、改修、用途の変更等の自由度の確保及び建設資材の再使用対策	★★★
	2		★★☆
	1		★☆☆
	評価基準に適合しない		☆☆☆

(2) 躯体（く）体の劣化対策

建築物の長寿命化を図るため、躯体部分の劣化の進行を遅らせるために行う事項について評価します。住宅品確法に基づく評価方法基準（一部）への適合状況で判断します。評価は、★★★から☆☆☆までの3段階です。評価書には、星印による評価のほか、適合している段階に応じて、「〇等級相当」と記載します。

4 長寿命化

(1) 維持管理、更新、改修、用途の変更等の自由度の確保

社会の変化に適切に対応し建築物の長寿命化を図るために行う建築物の維持管理、更新、改修、用途の変更等の自由度の確保に係る事項及び資源の適正利用のために行う事項について評価します。躯体以外の劣化対策に係る事項、大型機器の搬出入に係る事項、その他に係る事項及び建設資材の再使用対策等に係る事項の取組状況で段階を判断します。

(2) 躯体（く）体の劣化対策

建築物の長寿命化を図るため、躯体部分の劣化の進行を遅らせるために行う事項について評価します。住宅品確法に基づく評価方法基準（一部）への適合状況で段階を判断します。

第4版の変更点（第3版比）

配慮指針別表第1（住宅以外の用途）		環境性能評価書	
細区分	建築物評価基準の段階	項目名	評価及び表示方法
躯体の劣化対策	3	躯（く）体の劣化対策	★★★
	2		★★☆
	1		★☆☆
	評価基準に適合しない		☆☆☆

5 緑化

（1）緑の量の確保

緑の量の確保のために行う事項について評価します。総緑化面積の敷地面積に対する割合で段階を評価します。評価は★★★、★★☆、★☆☆、☆☆☆の4段階です。評価書には、星印による評価のほか、総緑化面積の敷地面積に対する割合を記載します。

配慮指針別表第1（住宅以外の用途）		環境性能評価書	
細区分	建築物評価基準の段階	項目名	評価及び表示方法
緑の量の確保	3	緑の量の確保	★★★
	2		★★☆
	1		★☆☆
	評価基準に適合しない		☆☆☆

（2）生きものの生息生育環境に配慮した樹木の確保

生きものの生息生育環境に配慮するために行う樹木による植栽、既存の樹木の保全及び在来種の樹木の植栽に係る事項について評価します。評価は★★★、★★☆、★☆☆、☆☆☆の4段階です。評価書には、星印による評価のほか、評価項目の合計点（6点満点）を記載します。

5 緑化

（1）緑の量の確保

緑の量の確保のために行う事項について評価します。総緑化面積の敷地面積に対する割合で段階を評価します。

（2）高木等による緑化

建築物上の樹木の確保、高木の植栽及び既存の樹木の保全に係る事項について評価します。建築物上における樹木の量の確保に係る事項、高木の植栽に係る事項及び既存の樹木の保全に係る事項の取組状況で段階を評価します。

第4版の変更点（第3版比）

配慮指針別表第1（住宅以外の用途）		環境性能評価書	
細区分	建築物評価基準の段階	項目名	評価及び表示方法
生きものの生息生育環境に配慮した樹木の確保	3	生きものの生息生育環境に配慮した樹木の確保	★★★
	2		★★☆
	1		★☆☆
	評価基準に適合しない		☆☆☆

6 EV及びPHV用充電設備の設置

排熱が少ない自動車の普及のために行う充電設備の設置に係る事項について評価します。住宅以外の用途の駐車施設に整備した充電設備について記載します。住宅以外の用途の駐車施設を整備しない場合には、評価を適用しません。評価は★★★、★★☆、★☆☆、☆☆☆の4段階です。評価書には、星印による評価のほか、住宅以外の用途の駐車施設に整備した充電設備の台数を記載します。

配慮指針別表第1（住宅以外の用途）		環境性能評価書	
細区分	建築物評価基準の段階	項目名	評価及び表示方法
EV及びPHV用充電設備の設置	3	EV及びPHV用充電設備の設置	★★★
	2		★★☆
	1		★☆☆
	評価基準に適合しない		☆☆☆
	記載を省略		—

第4版の変更点（第3版比）

3 本環境性能評価書の内容に関する問合せ先
評価書の評価内容の説明及び交付に関する問合せ先は、原則として建築物環境計画書の担当部署名（会社名、部署名等）及び連絡先（電話番号やEメールアドレス等）が記載されます。テナント担当部署等、それ以外の問合せ先にしたい場合には、ヘルプデスクまでお問合せください。

第12 その他

都の環境性能評価書の「エネルギー消費性能」表示内容は、交付を受ける方が理解しやすいように、国の省エネ性能表示制度と同様の表示事項としています。ただし、国の省エネ性能表示制度における表示方法とは異なりますので、広告上の表示等、国の省エネ性能表示制度における表示として使用することはできません。詳しくは、国土交通省の制度案内ウェブサイトをご覧ください。

リンク：建築物省エネ法に基づく建築物の販売・賃貸時の省エネ性能表示制度（国土交通省）